

部分二线热点城市土地市场回暖

近两个月以来,全国土地市场表现相对疲软,但一些地方土地市场呈现回暖趋势。这直接体现在二线以及部分强三线城市土地拍卖竞争加剧,溢价率、地价持续攀升。

1.部分热点城市房企积极拿地

今年一季度,全国土地市场表现疲软。按财政部统计,2019年一季度全国政府性基金预算收入14300亿元,同比下降6.2%,其中,国有土地使用权出让收入下降9.5%。

不过在全国土地市场疲软的同时,一些热点二线以及部分强三线城市土地拍卖竞争加剧。中国指数研究院截至4月25日的数据显示,全国300城整体住宅用地成交楼面均价及溢价率均有所回升,3月、4月表现尤为显著。

成交楼面价方面,2月已经结束连续11个月的下跌趋势,到了4月同比涨幅保持在20%以上,绝对价格达到历史单月次高水平,仅比2017年9月稍低。溢价率2月份到4月持续走高,从10.6%、23.6%到30%以上。

在福州,4月30日土拍,共吸引10家竞买人报名竞拍,最终两幅地块由中梁地产、融创地产获得,共揽金16.3亿元。今年以来,融创在福州土拍市场可谓赚足了眼球,连续多场土拍战都保持较高的拿地热情。

4月30日,中海以33.97亿元竞得浙江宁波海曙区一宗地块,楼面价2.08万元/平方米,溢价率29.7%,配建保障房2.85万平方米。该土地面积7.12万平方米,经过2小时,273轮竞价才最终成交。

这还算不上大手笔。4月23日,融创在湖北省武汉市的公开招拍挂土地市场以152.38亿元,收获了4

宗地块。当天,武汉共推出总起始价近200亿元的10宗地。

4月26日,合肥迎来了最大规模的土地出让潮。溢价率最高的地块是肥西一地块,被正荣以11.14亿元摘得,溢价率为144.23%。正荣也是这次土拍的最大赢家,狂揽4宗地块。

进入5月,房企的拿地热情不降反升。5月8日当天,包括天津、苏州、济南在内的10余城进行土地出让,吸引了包括碧桂园、金地、荣盛等在内的众多房企,多宗地块拍出高溢价率。

在3月份各个房企召开的业绩会上,多数房企都表示2019年主要的投资重心会聚焦一二线城市。阳光城、雅居乐、金茂、正荣等企业都明确提出聚焦一二线城市。

中原地产研究中心数据显示,截至4月23日,已经有21家房企年内拿地过百亿,其中,融创合计拿地金额高达565亿,位列拿地金额首位。万科位居第二,拿地数量52宗,总金额超355亿元;新城控股拿地40宗,总金额超250亿元,位居第三;中海、绿地、龙湖拿地总金额均超过200亿元。

“从连续两周土地市场溢价率处于高位来看,房企对二线城市土地明显开始加速购入,拿地积极性全面提高。”中原地产首席分析师张大伟这样认为。



2.多重因素促使部分市场回暖

中国指数研究院分析认为,资金短期充裕、补仓意愿高成房企拿地积极性变高的因素。

中指院认为,一方面,2016年以来房地产市场持续高位运行,土地储备快速去化,房企储备需求较为旺盛;叠加在行业竞争愈发激烈的背景下,部分大型房企坚持稳中有增的规模扩张战略,在提升销售目标驱动下,需大幅增加土地储备。综合来说,2019年房企整体补货意愿较为强烈。

同时,融资环境改善下,企业资金压力得到缓解。自2018年末,监管层逐步调整和优化企业融资政策,如:加快公司债审批节奏、支持符合条件的企业申报发行优质企业债券等,在此影响下,企业发债热度有所回升。

相关数据统计,2019年一季度,房企融资继续呈现回暖迹象。Wind数据显示,一季度,房企信用债发行总规模1745亿元,较去年同期增长76.4%;公司债发行规

模820亿元,同比翻番;海外债发行规模216亿美元,同比增长20.5%。受益于融资环境的改善,企业资金压力有所缓解,拿地意愿亦随之逐渐恢复。

一些开发商拿地也为了拼规模。“对开发商来说,最重要的就是拿地,尤其是在热门城市,有了地就有未来,拿了高价地可能会死,但没有地一定会死,归根到底还是市场的预期。”一位开发商如是表示。而一些业内人士也认为,规模给房企带来的最直接好处就是融资成本的降低。规模越大,评级越高,发债利率也越低。

房企高价拿地带来了诸多影响。业内专家表示,这种以“高总价、高单价、高溢价”为主要特征的高价地块项目,对周边房价和人们购房心理预期的影响非常明显,在过度透支房地产市场预期的同时,也增添了未来市场运行的不确定性,容易诱发市场恐慌性需求,加大调控压力。

3.高溢价拿地仍存在风险

当前,楼市调控政策不断收紧,开发商拿地赌未来、赌政策周期,尤其是拿下的“高价地”存在不小风险。

在“房住不炒”的背景之下,房企此时高溢价拿地无疑存在风险。克而瑞的最新研究报告认为,本轮土地的“窗口期”时间很短,支撑其持续的三个因素当中,资金面、政策面和市场面,均存在一定的不确定性。

“企业投资布局仍然需要保持谨慎。当然,谨慎并不意味着不拿地,聚焦、收缩战略之下,盲目追高并不可取。”克而瑞的报告警示。

同策集团首席分析师张宏伟发现,去年上半年土地的测算净利润率均控制在12%左右,净利率在8%-9%区间的土地出现流拍,而现在

大部分地块经测算的净利润率已经大幅下降,只有5%左右。

房企面临利润空间的瓶颈只是一方面。2019年,房企债务集中偿付期也在到来,企业面临的资金压力依旧不减。

易居企业集团CEO丁祖昱在4月的克而瑞地产金融形势发布会上判断,土地市场的热度不一定会持续下去,“房企第一季度拿地,年底前可以做到上市销售,对很多房企来说是不错的选择,但到二季度末的时候,整体市场环境就会发生变化。”

克而瑞研究团队对全国22个重点城市土地市场的地价、库存风险分析后提示,在一些库存高、去化慢、地价涨幅大的城市,例如郑州、重庆、宁波、济南等,未来投资拿地

需要更加谨慎和理性。此外,土地库存并无较大风险,但地价涨幅较大的一些城市,如南宁、西安、济南等,当前并不是拿地的最佳时期。部分地价回调但库存高企的三四线城市,如湖州、嘉兴等,更是需要谨慎对待。

4月19日,住建部按照《稳妥实施房地产长效机制方案》确定的月度分析、季度评价、年度考核的要求,对第一季度房价、地价波动幅度较大的城市做出了预警提示。

“目前土地市场还是需要多观察,谨慎下手。”一位阅系房企负责人认为,“虽然土地市场火热,但销售市场的表现没有如预期一样好。目前土地市场还是存在风险的。”

“尽管土地市场确实出现了一定的回暖迹象,但不可忽视的是,整

体来看,这些大幅上涨地块只是聚焦区域之下的个别案例,市场并未出现2016年那种疯狂势头。”克而瑞的最新报告也指出。

厦门大学管理学教授戴亦一表示,“房住不炒”的定位没有改变。目前,改善性需求、刚性需求、新型城镇化推进带来的新增需求对整个房地产市场有一定支撑。但是,地方政府也在积极引导市场平稳发展,因城施策,有效遏制了投机性需求。

可以预见的是,在“因城施策”政策之下,地方政府有义务严密监控楼市变化,将调控措施细化,做到更有针对性,才能促进市场平稳健康发展。

(据《经济参考报》)